

Verksamhetsberättelse för

Gräftåns Samfällighet 2023

Styrelsen för Gräftåns samfällighetsförening lämnar härmed sin verksamhetsberättelse för tiden 2023-01-01 - 2023-12-31

1 FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Gräftåns samfällighet har som ändamål att förvalta gemensamhetsanläggningarna GA 4, vägar, parkeringsplatser, grönområden och sopstation samt GA 5, vattenanläggning med stamnät, och tappställen som kommunen överlämnade till samfälligheten genom förrättning.

Föreningen registrerades 1986-08-18.

Gemensamhetsanläggningen är försäkrad i Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Antalet medlemsfastigheter i föreningen är 358

2 ALLMÄNT

Styrelsen för Gräftåns samfällighetsförening har haft 13 protokollförda digitala styrelsemöten. I övrigt har kontakt uppehållits via telefon, e-post och ett antal informella möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-04

Konstituerande möte: 2023-03-04.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning och uppgifter.

Stefan Holmström	Ledamot	Ordförande
Marie Karlsten	Ledamot	Kassör
Gunnar Groth	Ledamot	Vattenförsörjning
Stefan Alstergren	Ledamot	Bitr. Vattenförsörjning
Andreas Hjalmarsson	Ledamot	Stickvägar
Ulf Jägemar	Suppleant	
Bengt Persson	Suppleant	
Emilia Winberg	Valberedning	Sammanställande
Bengt Adolfsson	Revisor	
Sven-Åke Engmar	Revisor	
Åke Hultgren	Revisors suppleant	
Anders Hellström	Revisors suppleant	

3 ORDFÖRANDE (STEFAN)

3.1 STYRELSEN

Jag är dock mycket stolt över styrelsemedlemmarnas, och inte att förglömma suppleanternas arbete under året. Mycket av det planerade arbetet har blivit löst och skapat en stor lärdom inför framtiden. Det är viktigt att styrelsen alltid arbetar efter tydliga regler och policy.

Jag vill också passa på att tacka de fastighetsägare som hade uppesittarkväll i pumphuset på Ripvägen kvällen före nyårsafton. Ni gjorde en strålande insats till nytta för alla på Ripvägen. Tack.

3.2 ADMINISTRATION

3.2.1 Upphandling

Vi har hittills haft svårt att få prioritet på de arbeten vi muntligen beställer. Det blir ofta stora förseningar eller inget alls. I år hade vi bitt om att få bättre belysning på miljöstationen, men det blev inte av.

Vi har därför nu infört att alla större arbeten som Gräftån samf. lägger ut på entreprenörer går via ett upphandlingsavtal med klara direktiv om vad som ska göras och när det ska vara klart mm. Även bötesklausuler och efterbesiktning finns med.

Detta gjorde vi på ett arbete på Gråbergsvägen med mycket gott resultat.

Vi har också tecknat ett periodiskt serviceavtal på pumpstationen på Ripvägen med Ljunghs VVS. Detta innebär att han besöker pumpstationen och gör en behovsanpassad service av det som behöver göras för att systemet ska fungera utan problem inför högbelastningsperioder såsom sportlov, påsk, midsommar, höstlov och jul.

3.2.2 Kontaktuppgifter

Jag uppmana samtliga fastighetsägare att delge sina telefonnummer och emailadresser. Om ni byter emailadress eller köper eller säljer fastigheten glöm då inte att meddela ny emailadress till graftansamf@gmail.com med fastighetsbeteckning eller lokal adress. Vi får i dagsläget allt för många felmeddelanden när vi skickar email till Er.

Vi hade god nytta av att kunna gå ut med snabb info via grupp-SMS under jul och nyår till specifika fastighetsägare.

3.2.3 Köp och sälj fastighet

Under året har en hel del fastigheter bytt ägare det är då viktigt att komma ihåg att den som är ägare 31/12 innevarande år är betalningsansvarig för kommande år. Detta enligt stadgarna. Betalningen sker i april för hela året. Vet man om det kan man ta med de i likvidavräkningen vid en ev försäljning.

Styrelsen passar på att hälsa alla nya fastighetsägare välkomna till Gräftåvallen. Vår förhoppning är att ni ska trivas och få en fin tillvaro i Gräftåvallen.

3.2.4 Framtid

Under 2024 kommer vi att fortsätta att göra vårt gamla vattensystem mera driftsäkert.

- Den planerade inventering av avstängningsventiler till enskilda fastighetsägare samt privatledningar i syfte att säkerställa att alla fastighetsägare har egna avstängningsventiler mot samfällighetens stamnät är genomförd. Det var en nyttig övning för alla och jag vill tacka för den entusiasm som ni medlemmar skickade in beskrivning på era ventiler.
- Vi kommer att fortsätta dokumentationen av vårt vattensystem och besluta om framtida åtgärder
- Vi behöver kunna mäta flöden och få larm om förbrukningen plötsligt stiger onormalt. Nu är det inte säkert att vi ens är medvetna om att ett problem finns.
Vi har lite svårt att hitta ett företag med lämplig kompetens för detta så hjälp och tips mottages tacksamt.

Givetvis kommer underhållet på våra stickvägar att genomföras utifrån den årliga besiktningen och budget nu genom upphandling.

4 VATTEN (GUNNAR/STEFAN A)

4.1 ALLMÄNT

Vi har under året jobbat med att kartlägga fastigheters anslutning mot Samfällighetens stamnät. Vi har ännu inte riktigt kommit i mål med det arbetet men förhoppningsvis kan grävning och installation av saknade avstängare göras under 2024. Det är, på förra årsmötet, beslutat att varje fastighet skall ha en egen avstängare mot stamnätet. Detta för att lättare kunna leta läckor i systemen.

4.2 RIPVÄGEN

På Ripvägen har vi haft svårt att underhålla systemet på grund av bristande kompetens hos den entreprenör vi anlitat. En direkt följd av hög personalomsättning hos anlitaad entreprenör. Nu i höst har vi tecknat ett nytt avtal om service och underhåll av Samfällighetens vatten med en ny entreprenör, Ljunghs VVS i Orrviken.

Under årets sista veckor upptäcktes det att vattentrycket på Ripvägen var lågt. Service utfördes men problemet kvarstod. Ett stort eget ansvar togs av några stugägare på Ripvägen då det tillsammans med samfällighetens ordförande upprättades en SMS-lista och med hjälp av den börja en kartläggning av vilka som var i sina stugor och använde vatten. Kvällen före nyårsafton gick arbetet i mål då en läckande varmvattenberedare samt ett läckage under ett köksgolv konstaterats. Bra jobbat!

Tänk på att om ni sätter värmen på 10 grader i huset är det ingen garanti att det är över noll grader i stängda utrymmen, tex köksskåp där det går vatten om det är riktigt kallt ute.

4.3 UGGLEVÄGEN

På ett av våra årsmöten under våren -23 tog vi beslut om att försöka göra om dammen på Ugglevägen samt försöka minimera frysriskerna i vattenbrunnarna.

På försommaren bestämdes ett möte med Byggmästaren Mark där vi spånade fram en ny idé som vi ville pröva.

I början av juli gjordes dammen om, botten på bäcken vinklades så vattnet ska kunna rinna maximalt mot brunnarna, samt att dammen byggdes upp och ett breddavlopp i form av en 300mm vägtrumma byggdes in.

Tanken med detta är att när nivån stiger och trycket på dammen ökar så ska vägtrumman släppa igenom vattnet så att dammen inte brister.

Hittills i skrivande stund så verkar allt fungera, nu återstår det att se hur den klarar vårflödet.

Vi har även bytt ut cementlocken på brunnarna mot isolerade plastlock. Detta gjordes nu i början av 2024. De gamla locken var det hål i vilket gjorde att det uppstod kallras innan snön kom. Det fick till följd att flottören frös till is.

Vattenförsörjningen för 6 fastigheter på Ugglevägen är nu säkrare Vi har under året röjt upp och grävt vid brunnen för att återställa den fördämning i bäcken som alldeles hade växt igen. Vi har nu ett större tillflöde till brunnen och vattennivån är höjd med ca 50cm.

Således finns i dagsläget inget behov av en sekundär brunn med pump för påfyllnad men den sekundära brunnen finns och samarbetet mellan brunnarna fungerar

Vattnet från brunnen är tjänligt med anmärkning, lika som på Ripvägen,.

5 VÄGAR (ANDREAS)

Vägbesiktning har genomförts under våren av alla våra stickvägar tillsammans med vår vägentreprenör. Fiberarbetet som gjort längs våra vägar och avgrävningar har åtgärdats.

Daniel har fått grusa upp där det har behövts sen fibergrävningen.

Vi fortsätter arbetet med att förstärka och bättra på alla vägar så gott det går och vissa vägar har visat sig vara mer bristfällig än andra när höstregnet och dom stora vattenmassorna som kom från fjällen.

Besiktning och budgeterade medel har vi tillsammans med vår vägentreprenör gjort en prioritering av vad som måste ordnas 2023.

- Dikning
- Nya/större vägtrummor över väg
- Nya/större vägtrummor över uppfarter
- Allmänt underhåll av vägbana

Det som prioriterades och har varit ett omfattande arbete i år var Gråbergsvägen där flertalet av trummorna är bytta till större och fler trummor så regnvattnet inte tar sig över och rinner längs med vägen, slyröjning, dikning och nya längre vägstolpar för skyltarna är nedsatt. Under 2024 ska asfalten fräsas bort på gråbergsvägen så det blir en grusväg och även bomberas så stabiliteten och underhållet ska bli mycket bättre.

Det lagts på slitlager på några stickvägar och det arbetet kommer att fortsätta under 2024.

När det gäller snöröjningen har vi även i år Daniel Englund som röjer våra stickvägar och för de som beställt (och betalat) även får sina uppfarter och parkeringar röjda.

6 MILJÖSTATIONEN (STEFAN H)

Jag kan inte annat än bli glad när jag gång på gång ser en miljöstation som är så ren och snygg. Bravo
Det fungerar förträffligt att fylla en tunna i taget. Genom att göra detta har vi konstaterat att vi skulle kunna gå över till ett annat billigare abonnemang vilket påverkar våra kostnader på ett positivt sätt.

För 2024 gäller att det är kommunen som är ansvariga både för hushållssopor och förpackningar (containrarna).

Sopstationerna töms v50-v17 tömning varje vecka.
Övriga veckor varannan vecka

Containrarna töms numer i regi av Bergs kommun och töms den första onsdagen varje månad. Utöver detta får tömning begäras

Vi får hjälpas åt att bevaka fyllnadsgraden nu när det blir förändringar i tömningsfrekvensen och även kostnadsmässigt.

En liten uppmaning, containrarna verkar ofta vara fulla men det finns ofta plats längre in. Det finns en spade att knuffa in förpackningarna längre in som hjälp inne i sopstationen.

7 **EKONOMI (MARIE)**

8 **MOMSREGISTRERING**

Skatterättsnämnden har slagit fast att samfällighetsföreningar ska ta ut moms från sina medlemmar. Nämnden var däremot oenig med 4 för och 3 emot. Nu har beslutet överklagats till Högsta förvaltningsdomstolen. Rekommendationen från REV (Riksförbundet Enskilda Vägar) där vi är medlemmar att vi skulle momsregistrera oss, vilket vi också gjort. Detta gör att de blir lite omständligt att göra jämförelser mot tidigare år.

8.1 **RESULTAT**

Årets resultat är bättre än vi budgeterat, vilket till största delen beror på att snöröjningen, kostnader för vatten och sophämtningen blev billigare, samt att vi inte gjort allt underhåll vi planerat.

8.2 **ANDELSSTÄDNING**

Vår ambition är att de ska bli så riktigt och rättvist som möjligt. Därför har vi "städat" andelstalen och tagit bort speciallösningar som inte följer lantmäteriets förrättning. Detta leder till att vi kan sänka vägavgiften samt att vi gjort om lite hur vi debiterar för GA 5, vatten. På så vis får de som har indraget vatten i samfälligheten regi ta en större del av kostnaden och de som inte har indraget vatten får minskade kostnader.

8.3 **SOPORNA**

Avtalet för hämtning av soporna har ändrats och vi har sett över antalet kärl som vi abonnerar för att minska kostnaderna. Kostnaderna för sophämtningen har höjts under 2023 och kommunen tar över hämtningen av återvinningen. För 2024 planerar vi ingen höjning av sophämningsavgiften, men de blir troligen nödvändigt 2025.

8.4 **FÖRSÄKRINGAR**

En översyn av försäkringen gjordes i höstas med en liten sänkning av premien som följd.

8.5 **BÄTTRE RÄNTA**

Under året som gått har vi flyttat de fonderade pengarna till mer räntebärande konton